

Інформаційний бюллетень АСНУ



В ЭТОМ ВЫПУСКЕ:

Информация от АСНУ	1
Миниост совместно с банкирами решили создать рабочую группу для разработки законодательных изменений по реализации залогового имущества	2
Рада запретила госпредприятиям сдавать в аренду недвижимость площадью более 200 кв.м	2
В Украине построят жилье по \$300 за м2?	2
Цены на новостройки падают не будут!	3
Индикаторы рынка недвижимости Киева за прошедшую неделю от 23.02.2009	3
Эксперты отмечают замедление темпов прироста офисных площадей в Киеве в 2009г и увеличение интереса к небольшим проектам	4
Минрегионстрой завершил инвентаризацию объектов готовых на 70%	4
Компания DEOL Partners планирует привлечь стратегического партнера	5
Российский оператор планирует выход на отечественный рынок недвижимости	5
«НЕСТ» может продать БЦ «Времена года» в Киеве	6
Парламент принял за основу антикризисный законопроект	6

ВІДКРИТА РАДА АФНУ у ЛЬВОВІ



19-21 лютого 2009р. Асоціація фахівців з нерухомості України провела у Львові виїзну відкриту Раду АФНУ, в рамках якої відбулися засідання комітетів АФНУ та круглий стіл «Стандарти ріелторської діяльності».

На засідання Ради, яке відбулося 20.02.09р., були запрошені Шкільова Наталія Володимирівна, Президент Української гільдії ріелтерів та Топал Анатолій Анатолійович, Віце-Президент Спілки фахівців з нерухомого майна України.

Відкрите засідання, не дивлячись на непросту ситуацію на ринку нерухомості, зібрало по-над 60 представників від 24-х регіональних відділень АФНУ.

Серед питань, що обговорювалися на засіданні Ради АФНУ, були:

- Розробка та прийняття загальнонаціональних стандартів ріелторської діяльності;
- Створення об'єднаної інформаційної бази пропозицій ринку нерухомості України;
- Плани розвитку ре-

гіональних відділень АФНУ та шляхи підтримки членів АФНУ в умовах кризи;

• Проведення XIII Міжнародної конференції в м. Ялта. Підсумком спільного діалогу найбільших громадських ріелторських організацій стала домовленість між АФНУ, УГР та СФНМУ про розробку та втілення



єдиних Національних стандартів ріелторської діяльності на державному рівні в Державному комітеті по стандартизації України. [За даними учасників](#)

РІЕЛТОРИ УКРАЇНИ ПОЧАЛИ ПЕРЕГОВОРИ



Круглий стіл «Стандарти ріелторської діяльності»

У Львові 21.02.09 за круглим столом «Стандарти ріелторської діяльності» вперше зібралися три найбільші ріелторські організації України. Представники Асоціації фахівців з нерухомості України (АФНУ), Української гільдії ріелторів (УГР) і Союзу фахівців з нерухомого майна України (СФНМУ) розглядали питання створення єдиних стандартів ріелторської діяльності, а також сумісні шляхи виходу з кризи на ринку нерухомості. Незважаючи на жваву дискусію щодо змісту стандартів, які мають затвердитися на державному рівні в Комітеті по стандартизації, всі учасники погодилися з тим, що національні стандарти, єдині для всіх ріелторів в Україні вкрай необхідні. Результатом круглого столу стали наступні домовленості:

Створення робочої групи у складі представників Асоціації фахівців з нерухомості України, Української гільдії ріелторів та Спільки спеціалістів з нерухомого майна України, на яку покладено функцію по розробці загальнонаціональних стандартів



ріелторської діяльності; Не пізніше травня документ буде запропонований до державної реєстрації. На сайтах даних громадських організацій буде створено форум для обговорення загальнонаціональних стандартів.

За словами Президента АФНУ Андрія Шульги, введення єдиного національного стандарту дозволить ріелторам більш якісно надавати послуги клієнтам та звести до мінімуму прояви недобросовісності учасників на ринку. Після реєстрації стандартів у державних органах, виникне питання щодо контролю їх дотримання, а це в свою чергу, потребуватиме законодавчого регулювання.

«Ми зустрілися, щоб обговорити проект національних стандартів ріелторської діяль-

ності, котрі дозволять ринку працювати цивілізовано. Багато років кожна ріелторська професійна організація працює згідно своїх стандартів, але, сьогодні, є порозуміння, щоб створити єдині національні стандарти, зареєструвати їх у відповідних державних органах і надати їм відповідний статус. Це перший крок для законодавчого регулювання ринку нерухомості. У нас, поки що немає закону про ріелтерську діяльність і ринок нерухомості, наступним кроком буде рух в сторону прийняття такого закону», - повідомив Андрій Шульга

За словами учасників ріелторського ринку, в рамках пошуку шляхів виходу з кризи, розглядається питання про об'єднання зусиль трьох найбільших ріелторських громадських організацій, а також питання створення єдиної бази даних пропозицій ринку нерухомості.

[За даними учасників](#)

РАДА ЗАПРЕТИЛА ГОСПРЕДПРИЯТИЯМ СДАВАТЬ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 200 КВ.М

Рада внесла изменения в
Хозяйственный
кодекс

Верховная Рада исключила для государственных предприятий возможность сдавать в аренду недвижимость общей площадью свыше 200 кв. м на одно предприятие.

За принятие в целом законопроекта №0903 "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины (относительно арендных отношений)" проголосовало 403 депутата при необходимых

226.

Рада внесла изменения в Хозяйственный кодекс, записав такое ограничение площади в определение арендодателя для госпредприятия.

Рада также исключила возможность для госпредприятий сдавать в аренду целостные имущественные комплексы своих структурных единиц и обязала оценивать объект аренды на основе рыночной, а

не восстановленной стоимости.

Как сообщало агентство, 21 марта 2007 года Рада 242 голосами приняла этот законопроект (тогда он носил № 2637) за основу, однако парламент 5 созыва не успел закончить работу над законопроектом, поэтому он в ноябре 2007 года был внесен на рассмотрение Рады 6 созыва.

[Источник:agent.ua](#)

Минюст совместно с банкирами решили создать рабочую группу для разработки законодательных изменений в сфере реализации заложенного имущества

Пусть лучше бизнесмены ведут свое дело честно, чем отдают часть сверхприбыли на благотворительность.
Теодор Рузвельт

Министерство юстиции совместно с банкирами решили создать рабочую группу для разработки законодательных изменений в сфере реализации заложенного имущества.

Об этом говорится в сообщении Минюста.

"Министерство юстиции вместе представителями банковского сектора создадут совместную рабочую группу, которая займется разработкой изменений в законодательство в сфере реализации заложенного имущества (ипотеки)", — говорится в сообщении. Такая договоренность была достигнута во время встречи министра юстиции Николая Онищу-

ка с банкирами.

Во встрече, которая состоялась 16 февраля в Минюсте, приняли участие председатели и заместители председателей правлений ряда банков и Государственного ипотечного учреждения. В сообщении также сказано, что сейчас законодательство в банковской сфере нуждается в комплексных изменениях — от вопросов заключения кредитных договоров об обеспечении ипотекой к приобретению прав собственности.

В изменениях, по мнению Минюста, нуждается ряд законов, в частности, "Об ипотеке", "О банках и банковской дея-

тельности", "О государственной регистрации вещевых прав на недвижимое имущество и их ограничений", "Об исполнительном осуществлении", "О нотариате".

На протяжении двух недель специалисты Минюста и банкиры должны определить состав рабочей группы и решить технические вопросы, которые будут вынесены для последующей проработки на заседаниях группы. Как сообщало агентство, Минюст инициирует проверку информации о заемщиках при помощи Госреестра физлиц-плательщиков налогов.

По данным <http://agent.ua>

В УКРАИНЕ ПОСТРОЯТ ЖИЛЬЕ ПО \$300 ЗА М2?

Стоимость - \$300/м2



Украинские строительные компании, в частности, киевские пробуют переориентироваться на рынок недвижимости более дешевого сегмента и ведут переговоры о строительстве жилья по цене в \$300 за квадратный метр.

Об этом сообщил президент Академии энергетики

Украины Юрий Ковальчук на заседании Антикризисного совета при Украинском союзе промышленников и предпринимателей.

По его словам, это будут дома по типу американских двухэтажных общежитий. "Так что нас ждет будущее "двухэтажной Америки", -

начинали эти проекты, все было в порядке. Сегодня мы не можем завершить стройку без этих денег. Ранее мы сообщали, что квартиры в Киеве продолжают дешеветь, что говорит о продолжающемся снижении спроса. www.sgi.com.ua

КАБМИН ГОТОВ ДАТЬ МИЛЛИАРД НА ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ



Давать этот ипотечный кредит будем через государственные банки и только тем, кто будет покупать квартиры

Кабмин намерен выделить 1 млрд. гривен на ипотечное кредитование, сообщает управление по связям со СМИ секретариата Кабинета министров.

27 февраля на специальном совещании со строителями будет решаться вопрос распределения этих средств между регионами, отмечает "Корреспондент". "В пятницу мы определимся относительно порядка распределения всех квот на незавершенное

строительство. Будет пропорциональный раздел между всеми областями", - заявила во время совещания с председателями областных советов премьер-министр Юлия Тимошенко. Кредитоваться будет незавершенное строительство, готовность которого составляет около 80%, напомнила премьер.

"Давать этот ипотечный кредит будем через государственные банки и толь-

ко тем, кто будет покупать квартиры", - сообщила Тимошенко.

При этом она отметила, что Кабмин договорился со строительными компаниями относительно установления минимальной стоимости такого жилья.

Ранее Президент Виктор Ющенко обратился в Кабинет Министров с требованием безотлагательно начать реализовывать программу доступного жилья.

Мы открыты для Ваших предложений

Уважаемые коллеги!
Комитет по связям со СМИ и PR обращается к рядовым членам Ассоциации и ее руководящему составу.

Наши бюллетени — это

своего рода электронные дайджесты событий, информеры актуальных тем.

Нам важно Ваше мнение: интересна ли Вам эта информация? Как Вы хотели бы улучшить наполнение

бюллетеней?

Вы также можете стать авторами статей нашего бюллетеня.

Мы всегда рады письмам с информацией из регионов о положительном опыте, прове-

**Нам важно
Ваше мнение !!!**

Цены на новостройки падать не будут!

Сравнивая цены за январь 2008 и январь 2009 года, цены в этом году на первичном рынке на 8% выше, чем годом ранее. Эксперты, которые утверждают о страшном падении цен, глубоко заблуждаются. Об этом в эксклюзивном комментарии корреспонденту ЛІГАБізнес-Інформ заявил председатель Наблюдательного совета "Банка регионального развития" Валерий Ксёненко.

По его словам, в январе цены на новостройки, которые кредитует банк, повысились на 10% из-за того, что квартиры стали продавать с отсрочкой платежа. В

связи с тем со свертыванием ипотечных программ, было предложено продавать квартиры с отсрочкой платежа. Так, 50% составляет первый взнос, а остальные 50% вносятся за период от одного года до трех – в зависимости от типов квартир.

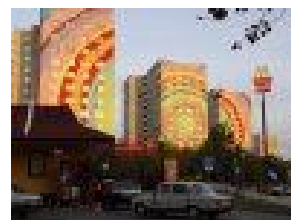
"Из-за кризиса мы стали чуть гибче и предложили новые условия продаж. Если брать ценовую политику, то по сравнению с январем мы снизили цены, но они снизились и на рынке. И если брать статистику вообще по рынку Украины, то мы не видим предпосылок для резкого падения цен, не видим тен-

денции к падению цен на рынке", – заявил В. Ксёненко.

Банкир уверен, что эксперты, которые заявляют о страшном падении цен, глубоко заблуждаются. "Может быть и были какие-то разовые продажи квартир по низким ценам, если у кого-то были невозвраты банку по кредиту, но по 1–3 сделкам нельзя оценивать тенденции рынка", – отметил он.

Если брать тенденции на первичном рынке за февраль, то, по данным В. Ксёненко, за первую декаду рост цен составлял 0,6%.

Источник: Лига Бизнес Информ



Будем строить!

Индикаторы рынка недвижимости Киева за прошедшую неделю от 23.02.2009

Индекс стоимости жилья Киева составил 2038 \$/кв.м (-2,6%)

Индекс ценового ожидания: -2,5% (-0,5%)

Индекс доходности: -3,2 банк/деп. (-0,3 банк/деп.)

Повышение курса доллара, а также негативные прогнозы относительно стабильности национальной валюты снизили дело-

вую активность, ускорили темпы падения долларовых цен.

Разброс цен попрежнему очень значителен. Тем не менее, во многих сегментах рынка наметились определенные тенденции уменьшения этого разброса.

Продавцы из категории «очень спешащих» все чаще переходят в категорию

«неторопливых».

А те продавцы, которые еще недавно цены придерживали, стали уступать значительно охотнее.

Источник: Информационно-аналитический отдел портала недвижимости www.domik.net

**Индекс стоимости
жилья Киева
составил 2038 \$/
кв.м (-2,6%)**

ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КИЕВЕ В 2009Г И УВЕЛИЧЕНИЕ ИНТЕРЕСА К НЕБОЛЬШИМ ПРОЕКТАМ

Объем заявленных к вводу на 2009 год качественных офисных площадей в Киеве составляет 204,7 тыс. кв. м, что почти вдвое ниже анонсированного объема площадей на 2008 год.

Как сообщается в обзоре рынка коммерческой недвижимости Киева за 2008 год, подготовленном компанией Knight Frank Ukraine LLC (Киев), в прошлом году в столице на рынке качественной офисной недвижимости было введено только 125,6 тыс. кв. м, что составляет 35% общего заявленного объема.

Кроме того, по мнению экспертов компании, в текущем году развиваться будут преимущественно проекты

бизнес-центров с небольшой площадью – до 20 тыс. кв. м и только при наличии собственного или внешнего финансирования.

"В условиях ограниченно-го проектного финансирования темпы реализации проектов снижаются, в частности, строительство большинства крупных проектов офисной недвижимости временно приостановлено", – сообщается в обзоре.

Вместе с тем, эксперты компании прогнозируют в первом полугодии-2009 дальнейшее снижение арендных ставок, как минимум, на 15-20% по сравнению с уровнем декабря 2008 года.

Как отмечается в обзоре, на конец декабря прошлого

года арендные ставки на офисы класса "А" находились в диапазоне \$600-660 за 1 кв. м в год, класса "В+" – \$480-540 за 1 кв. м в год, класса "В-" – \$300-480 за 1 кв. м в год.

Вместе с тем, увеличивается вакантность профессиональных офисных площадей в столице. Так, если в первом полугодии-2008 уровень вакантности на рынке оставался достаточно низким, – около 2-4% в сегменте класса "А" и 3-5% для класса "В+/-", – то на конец 2008 года доля свободных площадей увеличилась в среднем до 5-10%.

Источник: agent.ua



МИНРЕГИОНСТРОЙ ЗАВЕРШИЛ ИНВЕНТАРИЗАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ГОТОВЫХ НА 70%

Министерство регионального развития и строительства завершило инвентаризацию жилых объектов со степенью готовности более 70%.

Об этом на брифинге сообщил министр регионального развития и строительства Василий Куйбида. "Мы провели инвентаризацию объектов со степенью готовности 70%. По состоянию на сегодня, по подсчетам министерства, таких объектов более 750", – сообщил министр.

Министр отметил, что для завершения строительства таких объектов будут кредитоваться как застройщики, так и граждане-покупатели. Куйбида напомнил, что застройщиков, которым будет предоставляться господдержка на достройку их объектов со степенью готовности более 70%, будут выбирать

исключительно на конкурсной основе.

Она будет предоставлена только тем, кто устанавливает цену на жилье не более 8 тыс. гривен/кв. м в Киеве, 6 тыс. гривен/кв. м — в областных центрах и 5 тыс. гривен/кв. м — во всех остальных городах. Также Куйбида добавил, что министерство проводит статистику в регионах по проводимым в них строительно-монтажным работам и количеству недостроенных, соответствием которой среди них будут распределяться средства господдержки.

Как сообщало агентство, 26 января Кабинет Министров поручил Минрегионстрою провести инвентаризацию недостроенного жилья.

На достройку жилья со степенью готовности более

70% правительство выделило 3 млрд. гривен.

Ранее Минрегионстрой высказывал мнение о необходимости привлечь 14 млрд. гривен для завершения строительства 750 объектов жилой недвижимости со степенью готовности более 70%, что составляет приблизительно 140 тыс. квартир.

Кроме того, Минрегионстрой считает необходимым привлечь 10 млрд. гривен на завершение строительства 1,102 тыс. объектов со степенью готовности более 50%.

25 декабря 2008 Верховная Рада приняла меры по предотвращению влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли.

Источник: Документинформ



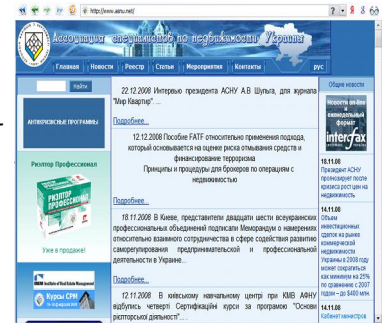
Читайте нас в интернете! www.asnu.net

Напоминаем всем активным членам АСНУ!

Сейчас полным ходом кипит работа по реконструкции сайта www.asnu.net. Мы хотим сделать наш сайт удобным и информационно пол-

ным. Для этого мы подключаем для работы над сайтом «светлые» головы нашей ассоциации и исследуем достижения коллеги и партнеров. Если у Вас есть интересные идеи по улучшению нашего сайта с удо-

вольствием выслушаем Ваше предложение по электронному адресу: admin@asnu.net или info@asnu.net, а также по телефону 8 (044) 503-06-62



Новости компаний

Компания DEOL Parthners планирует привлечь стратегического партнера

Компания DEOL Parthners планирует привлечь стратегического партнера к проекту торгово-развлекательного центра Mall of Ukraine в Киеве после привлечения 40-60% потенциальных арендаторов. Сегодня компания получает письма о намерениях и проводит квалификацию потенциальных арендаторов.

Об этом building сообщил управляющий партнер DEOL Partners Руслан Олексенко.

«Пока работа по наполне-

нию арендаторами не будет выполнена на 40-50%, или даже 60%, нет смысла разговаривать со стратегическими партнерами или финансовыми институтами. Сейчас мы получаем письма о намерениях от потенциальных арендаторов. После этого будет сделана их квалификация», - сказал он.

По словам Р. Олексенко, «кризис существенно не повлияет на реализацию проекта Mall of Ukraine».

«Максимум - кризис отодвинет сроки определенных

этапов», - сказал он.

По прогнозам Р. Олексенко, кризис «продлится порядка 1,5 лет».

Комментируя перспективы развития ритейла в период кризиса, Р. Олексенко отметил, что «многие из ритейлеров достаточно доходны и продолжают генерировать cash».

«Многие ритейлеры рассматривают кризис не как тяжелые времена, а, наоборот, как возможность экспансии», - сказал он.

Источник: building.com.ua



Российский оператор планирует выход на отечественный рынок недвижимости

В июле-августе 2005 года «Российская инвестиционная группа» планирует начать выход на украинский рынок недвижимости посредством слияния с украинским оператором компаний «Real Estate Solutions». По словам Президента компании «Real Estate Solutions» Сергея Карамнова, интересы российского оператора нацелены на торговую, офисную, складскую и жилую недвижимость; ориентировочные размеры инвестиций в украинские объекты со-

ставляют \$30-50 млн. долл. в год.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

«Российская инвестиционная группа» (Россия, г.Москва) специализируется на инвестициях в коммерческую и жилую недвижимость. Компания образована в 1995 г. Годовой оборот - свыше \$100 млн.

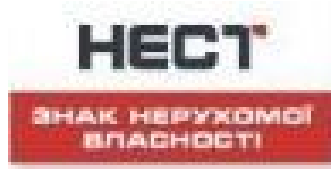
ООО «Риал Истейт Солюшнз» (г. Киев) является одним из ведущих операторов украинского рынка коммерческой недвижимости.

Компания образована в 2002 году, специализируется на разработке и сопровождении проектов недвижимости. Основное место в своей деятельности компания отводит девелопменту крупноформатных объектов коммерческой недвижимости.

Источник: Агентство Маркетинговых Коммуникаций ua



«НЕСТ» может продать БЦ «Времена года» в Киеве



"Времена года" будут проданы

ОАО "Недвижимость столицы" ("НЕСТ", Киев) рассматривает возможность продажи бизнес-центра (БЦ) "Времена года" общей площадью более 8 тыс. кв. м по ул.Механизаторов, 2, в Киеве. Переговоры по продаже находятся в активной фазе.

Как сообщил начальник отдела маркетинга компании Рамиль Мехтиев, потенциальными покупателями БЦ выступают «компании с иностранными инвестициями, которые присутствуют на рынке».

В то же время, "НЕСТ" рассматривает пожелания от арендаторов пересмотреть ставки в сторону снижения. "Есть общая тенденция понижения ставок в долларовом эквиваленте - где-то до 60%. Есть также пожелания от арендаторов понизить ставки и в гривне", - добавил он.

Кроме того, Р.Мехтиев сообщил, что компания пока не готова озвучить сроки начала строительства бизнес-центра класса "А" общей площадью 14 тыс. кв. м по ул.Михайловская, 12, в Киеве, ранее запланированного на текущий год.

"Сроки начала его строительства будут ясны где-то после проведения выставки MIPIM в Каннах. Мы должны четко понимать, каким образом будет финансироваться строительство БЦ", - сказал он.

Вместе с тем он сообщил, что сегодня компания продолжает проектные работы над многофункциональным комплексом (МФК) по ул.Златоустовская, 11, в Киеве. "Я думаю, что до третьего квартала 2009 года его строительство не начнется", - уточнил он.

Также "НЕСТ" планирует через два-три месяца ве-

сти в эксплуатацию жилой комплекс "Времена года" в Соломенском районе Киева. После ввода в эксплуатацию жилкомплекса "Времена года" компания будет более активно продолжать строительство своих жилкомплексов "Изумрудный" в Соломенском районе и "Покровский посад" в Шевченковском районе столицы.

"Мы сейчас продолжаем строительство "Изумрудного" и "Покровского посада". После ввода "Времен года" будем более активно работать над этими проектами. Ранее мы планировали их ввод во втором и третьем кварталах 2009 года, однако сегодня мы допускаем смещение этих сроков", - сказал Рамиль Мехтиев.

Источники:
<http://www.domik.net>

Парламент принял за основу антикризисный законопроект

Верховный совет Украины принял в первом чтении законопроект №3585 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины с целью преодоления негативных последствий финансового кризиса». За соответствующее решение проголосовали 237 депутатов из 440 зарегистрированных в зале.

Законопроектом, в частности, предлагается:

- предоставить право коммерческим банкам по согласованию с заемщиком в срок до 31 декабря 2009 года проводить реструктуризацию задолженно-

сти по ипотечным кредитам заемщиков - физических лиц на приобретение жилой недвижимости без понижения финансового класса заемщика, путем: предоставления заемщикам отсрочки уплаты суммы основного долга по кредитным договорам на срок не больше двух лет, увеличения срока кредитных договоров сроком до десяти лет с учетом ограничений, которые действуют в коммерческих банках, изменения способа начисления процентов,

- ввести на 2009-2010 гг. мораторий на принудительное выселение из жи-

лья, в котором проживает или зарегистрировано физическое лицо, - ипотекодатель, в случае, если проценты по ипотечному жилищному кредитному договору платятся своевременно или с максимальной задержкой до двух месяцев, а также документально урегулирован вопрос реструктуризации долга, на согласованных с банком условиях, сообщает РБК-Украина.

Источник: <http://www.vovremya.info>